

Aan de gemeenteraad
 cc commissieleden
 cc pers

DATUM 22 juni 2023
 ZAAKNUMMER 1325216
 BEHANDELD DOOR N. Onrust
 TELEFOON 06 41520083
 UW KENMERK 1325216
 BIJLAGEN -
 BETREFT Beantwoording artikel 41 vragen van Democraten Hilversum
 inzake Mooie Meent

Geachte raadsleden,

Op 25 mei 2023 heeft de fractie Democraten Hilversum vragen (hieronder *cursief*) gesteld op basis van artikel 41 van het Reglement van Orde over de Hilversumse Meent.

- Kunt u voor alle tot nu toe onderzochte scenario's de scope van het project en de financiële onderbouwingen delen met de raads-en-commissieleden?*

Er zijn 5 scenario's onderzocht voor de sloop en nieuwbouw van een multifunctioneel wijkcentrum, sporthal, levensloopbestendige appartementen bovenop en een parkeervoorziening. In onderstaande tabel staan de gebruikte parameters. Onder de tabel staat een samenvatting van de financiële gegevens en een korte toelichting per scenario.

Scenario	1	2	3	4	5
Aantal woningen	88	88	66	58	58
Sociaal	29	29	22	19	20
Midden	44	44	33	29	0
Vrije sector	15	15	11	10	38
Gebouwoppervlak	10.170	10.170	7.214	6.961	6.961
Woonoppervlak	5.887	7.628	5.019	3.657	5.221
Parkeren ondergronds (aantal)	60	119			
Parkeren half verdiept			60		
Parkeren in openbare ruimte			28	77	94

De totale benodigde investeringen voor deze scenario's variëren van circa 4 tot 10 miljoen euro (gebaseerd op het prijspeil van 2022). Hierin zijn de opbrengsten min de investeringen opgenomen voor de grondexploitatie, de bouwkosten voor het parkeren en het gemeentelijke vastgoed (grondkosten en bouwkosten sporthal en wijkcentrum).

In de zoektocht naar geschikte bouwlocaties voor levensloopbestendige appartementen kwam sloop/nieuwbouw van het wijkcentrum en de sporthal in beeld met levensloopbestendige woningen bovenop. Daar heeft de stichting Hilversumse Meent zich hard voor gemaakt.

Toelichting:

1. Dit scenario was het eerste voorstel van de stichting Hilversumse Meent voor de sloop en nieuwbouw van een multifunctioneel wijkcentrum, sporthal, levensloopbestendige appartementen bovenop en een ondergrondse parkeervoorziening. Dit scenario bleek financieel zeer verlieslatend te zijn en voldoet niet aan de parkeernorm van de gemeente Hilversum. Daarnaast waren er twijfels of in één gebouw alle functies naar behoren zouden kunnen worden gevestigd.
2. Dit scenario was een rekenkundige optimalisatie door de gemeente Hilversum van scenario 1 in een zoektocht om het geheel haalbaarder te maken. Dit scenario voldoet wel aan de parkeernorm en de woningen in het middensegment en de vrije sector zijn groter gemaakt. Hierdoor is er een hogere opbrengst. Nog steeds is dit scenario vanwege de ondergrondse parkeervoorziening en de nieuwbouw van een sporthal en wijkcentrum, zeer verlieslatend.
3. Dit is een ruimtelijk efficiënter scenario dan de eerste twee scenario's. Een deel van het parkeren is in de omgeving opgelost. Dit is echter wel in strijd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Er is gekozen voor een kleinere gymzaal i.p.v. sporthal. Ondanks dat we verschillende wensen en beleid hebben losgelaten, vraagt dit scenario nog steeds om een forse investering.
4. Het vierde scenario was een tweede voorstel van de stichting Hilversumse Meent. Het parkeren is hier in de openbare ruimte opgelost. Dit is in strijd met het gemeentelijke beleid, maar het levert wel minder bouwkosten op t.a.v. parkeren.
5. Scenario 5 is een optimalisatie van scenario 4: het is ruimtelijk efficiënter en er zijn meer woningen van het middensegment naar de vrije sector gebracht om een hogere opbrengst te genereren. Dit is het minst verlieslatende scenario. Het is echter wel in strijd met het woonbeleid en parkeerbeleid van de gemeente Hilversum.

Geconcludeerd kan worden dat ondanks dat verschillende scenario's zijn onderzocht, een ontwikkeling op deze locatie financieel zeer verlieslatend blijkt. Om het voorstel financieel haalbaarder te maken wordt in verschillende scenario's gemeentelijk beleid over parkeren en wonen losgelaten en ook in die gevallen blijft de totale businesscase negatief. Binnen de gemeentelijke begroting zijn er geen investeringen gepland voor de vervanging en/of renovatie van de sporthal en/of het wijkcentrum. Bouwtechnisch zijn de gebouwen in orde en deze worden onderhouden. Daarnaast is het moeilijk om alle verschillende functies goed in te passen in een gebouw op een kavel van deze beperkte omvang. Parkeren is hierbij de lastigste ruimtelijke opgave.

2. Hoeveel van de sociale huurwoningen in de Meent zijn levensloopbestendig?

Er zijn 30 levensloopbestendige appartementen aan de Noordermeent die in de sociale huursector vallen (de Meentzicht). Daarnaast zijn er 12 seniorenwoningen aan de Zeggemeent. Beide complexen zijn in het bezit van woningcorporatie G&O.

3. Hoeveel sociale huurwoningen telt de Meent anno 2023?

De Hilversumse Meent telt momenteel 720 sociale huurwoningen (bron: CBS).

4. *Hoeveel sociale huurwoningen telde de Meent anno 2013?*

De Hilversumse Meent telde anno 2013 750 sociale huurwoningen (bron: CBS).

5. *Indien verkocht, welk aantal en door welke woningcorporatie?*

De Alliantie verkoopt uitsluitend in de Hommelmeent. Haar overige bezit in de Meent is aaneengesloten huur. Op dit moment voert G&O geen actief verkoopbeleid in de Meent. In het verleden zijn er wel eengezinswoningen verkocht (geen levensloopbestendig woningen). Woningcorporatie Dudok Wonen heeft op dit moment één verzilverde woning en een woning voor statushouders, die beiden bij leegkomst worden verkocht.

Het precieze aantal woningen dat verkocht is, is niet bekend. Hier sturen wij als gemeente ook niet per wijk op. Wij maken via de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties op gemeentelijk niveau afspraken over het percentage sociale huurwoningen.

6. *Indien omgezet van sociaal naar een duurder huursegment, welk aantal en door welke woningcorporatie?*

Dit is niet bekend. Hier sturen wij als gemeente ook niet op. Wij maken via de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties op gemeentelijk niveau afspraken over het percentage sociale huurwoningen. Het percentage huurwoningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens is in de Hilversumse Meent gelijk gebleven in de afgelopen 10 jaar: 26%. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is deze grens € 647,19. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 693,60. Deze bedragen gelden in 2023.

7. *De gemeente liet tijdens de bijeenkomst met de bewoners het volgende onbenoemd: "Een oplossing die we nader willen onderzoeken is of de locatie kan worden vergroot en/of in samenhang met andere locaties kan worden ontwikkeld." Kunt u aangeven wat hiermee wordt bedoeld? (Vergroot tot wat? Ontwikkeling in samenhang met welke andere locaties?)*

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek voor het initiatief op de huidige locatie van het wijkcentrum en sporthal kwam naar voren dat alle programmatische wensen (voorzieningen, woningverdeling en parkeren) lastig in te vullen zijn op die kavel, wat de ontwikkeling erg duur maakt. Mogelijk biedt het een oplossing als deze programmatische opgave over meerdere locaties verdeeld kan worden. Tijdens het participatietraject van de uitvoeringsagenda wonen onderzoeken we of er überhaupt andere kansrijke locaties zijn om woningen toe te voegen aan de Meent. Hier valt op dit moment dus niets over te melden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top